

入札制度が変わりました

- 暴力団員等※や、役員に暴力団員等※がいる法人は、買受人となれません
- 暴力団員等※から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません

※「暴力団員等」とは、暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいいます。

入札時に下記の各書面の提出が
入札書ごとに 必要になります。

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書**（個人・法人を問わず）

※入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。提出後の訂正はできません。

※ **注意！** 「陳述」欄の「□自己の計算において・・・ありません」の□のチェックは、「他人から資金の提供を受けて入札に参加する場合」など（なお、入札者自身が資金を金融機関等から借り入れる場合は通常含まれません。）にチェックするものです。誤ってチェックすることのないようにしてください。

住民票

（個人の場合）

資格証明書

（法人の場合）

※入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。

※住民票は、生年月日・性別の記載があり、マイナンバーの記載のないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し（宅地建物取引業者の場合）

※有効期限内のものを提出してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 15 日

さいたま地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 佐 藤 佳 恵

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 5 月 7 日から 令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 5 月 21 日 午前 10 時 00 分 さいたま地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 6 月 4 日 午前 10 時 00 分 さいたま地方裁判所第 3 民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 5 月 26 日 午前 9 時 10 分から 令和 7 年 5 月 30 日 午後 5 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限（民事執行規則 33 条）	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 4 月 15 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 北本市朝日二丁目 238番地1

建物の名称 ワコーレ・ロイヤルガーデン・北本E棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 朝日二丁目 238番1の5の1311

建物の名称 1311

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 13階部分 64.16平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 北本市朝日二丁目238番1

地 目 宅地

地 積 39680.01平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 738万4032分の6786



物 件 明 細 書

令和 7年 3月 5日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 中 林 宏 明

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 北本市朝日二丁目 238 番地 1

建物の名称 ワコーレ・ロイヤルガーデン・北本E棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 朝日二丁目 238 番 1 の 5 の 1311

建物の名称 1311

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 13 階部分 64.16 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 北本市朝日二丁目 238 番 1

地 目 宅地

地 積 39680.01 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 738 万 4032 分の 6786



令和 6年(ケ)第 257号
令和 6年11月18日受理
令和 6年12月23日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 大 島 孝 次

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 北本市朝日二丁目 238番地1

建物の名称 ワコーレ・ロイヤルガーデン・北本E棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 朝日二丁目 238番1の5の1311

建物の名称 1311

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 13階部分 64.16平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 北本市朝日二丁目238番1

地 目 宅地

地 積 39680.01平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 738万4032分の6786



(2 枚目)

その他の事項

■ 物件1関係（建物）

1 調査時の実情

本建物に臨場したところ、現に居住の用に供されている様子が窺えなかったことから、解錠の上建物内に立ち入って調査を実施した。建物内には、家財道具等の動産が残置された空き家の状態であった。

なお、所有者以外の第三者が占有しているような徴表は窺えなかった。

2 バルコニーの南側隣室との分離壁が滅失している。

■ 物件1関係（土地）

本土地上には、本建物の存する棟（E棟）の外、6棟（A～D棟F、G棟）の居住用建物が存在する。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 管理会社従業員	■ 物件1関係(建物) 1 駐車場利用契約については、平成18年5月で解約されている。 2 弁護士費用として金18万7000円の支払義務が発生している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 本建物の占有関係について
現況から、2枚目記載のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月21日 (木) 15:05-15:20	物件所在地	外観調査、管理費等の額の調査依頼
6年12月19日 (木) 12:45-13:05	同 上	立入調査 〔評価人同行〕
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 6 年 12 月 19 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請 求 部 分	所 在 北本市朝日二丁目				地 番 238番1		
出 力 縮 小 率	1/600	精 度 区 分	座 標 系 又 は 記 号	分 類	地図に準ずる図面	種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	昭和56年11月1日			備 付 年 月 日 (原 図)	補 事 記 項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方法務局鴻巣出張所管轄)

令和6年8月2日

東京法務局新宿出張所

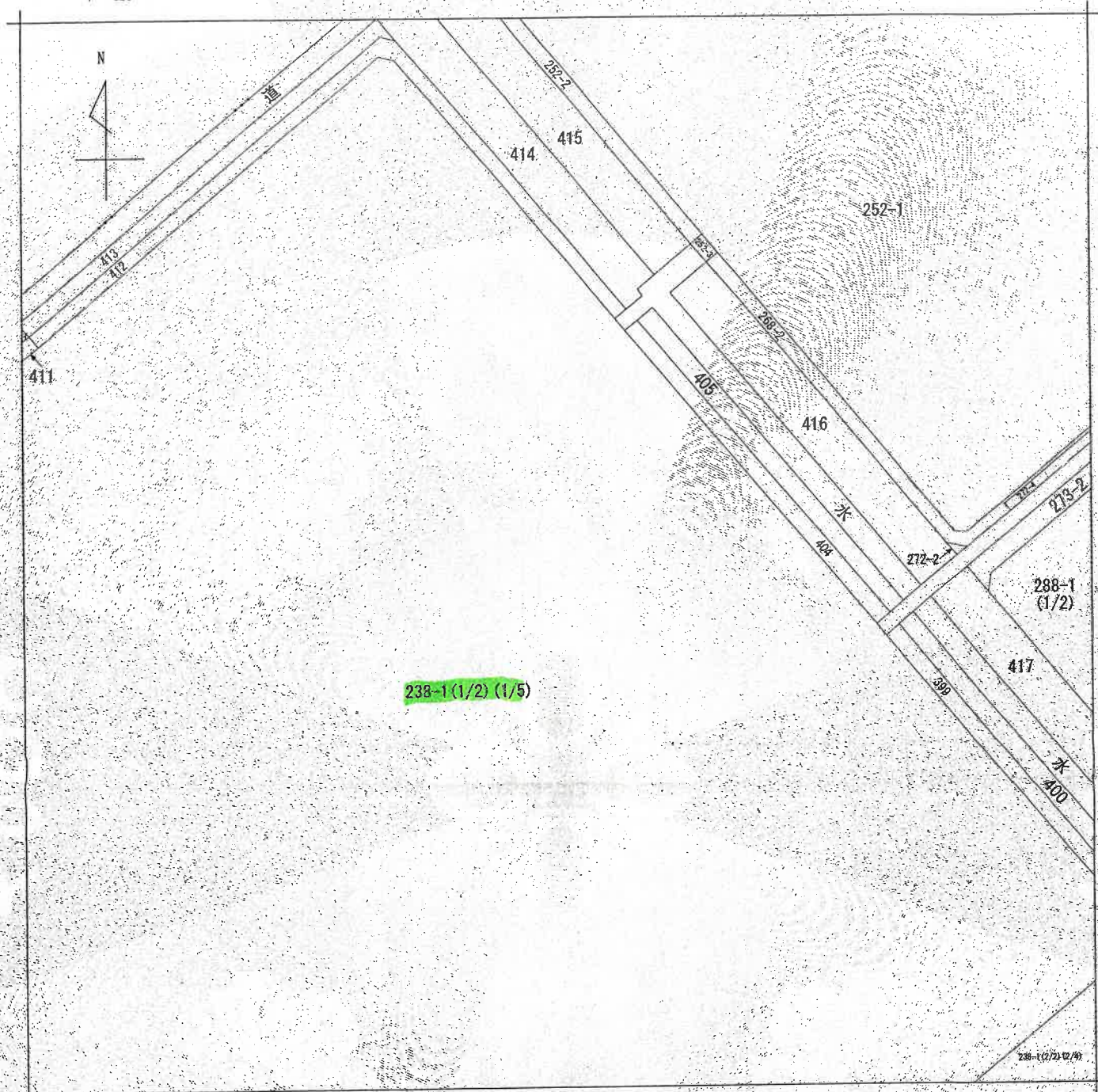
登記官

請求番号: 2-1

(1/6)

A3判をA4判に縮小

(7 枚目)



238-1(1/2)(1/5)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し
朝日2丁目

請求部	所在	北本市朝日二丁目				地番	238番1			
出力	1/600	精度	区分	座標系	番号又は記号	分類	地図に準ずる図面			
作成年月日	昭和56年11月1日				備付年月日(原図)	補記事項	旧土地台帳附属地図			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方法務局鴻巣出張所管轄)

令和6年8月2日

東京法務局新宿出張所

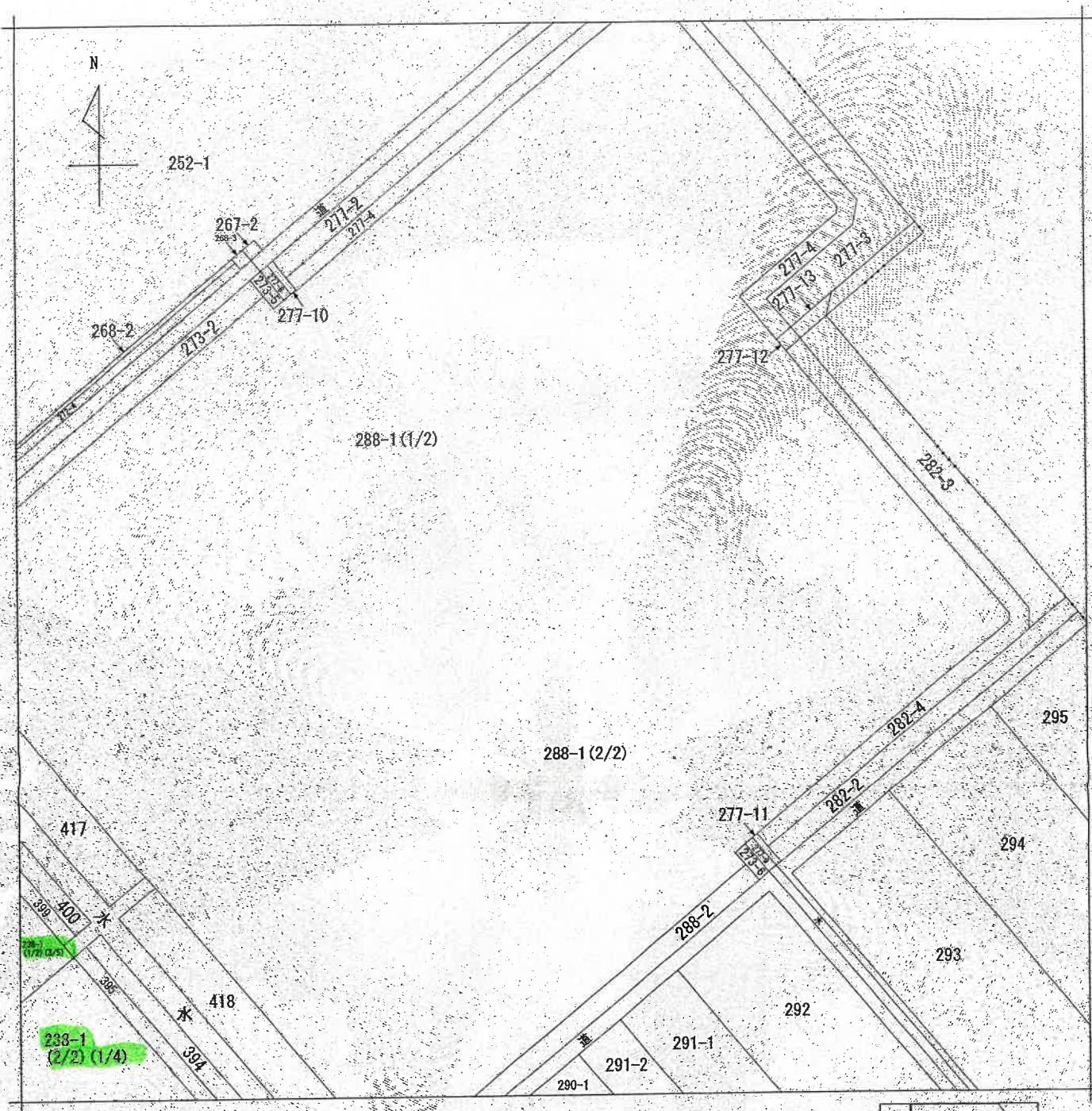
登記官

請求番号：2-1

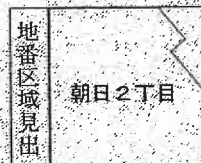
(2/6)

A3判をA4判に縮小

(8枚目)



〔注〕地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	北本市朝日二丁目			地番	238番1		
出力縮	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		
作成年月日	昭和56年11月1日			備付年月日(原図)	補記事項	旧土地台帳附属地図		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方法務局鴻巣出張所管轄)

令和6年8月2日

東京法務局新宿出張所

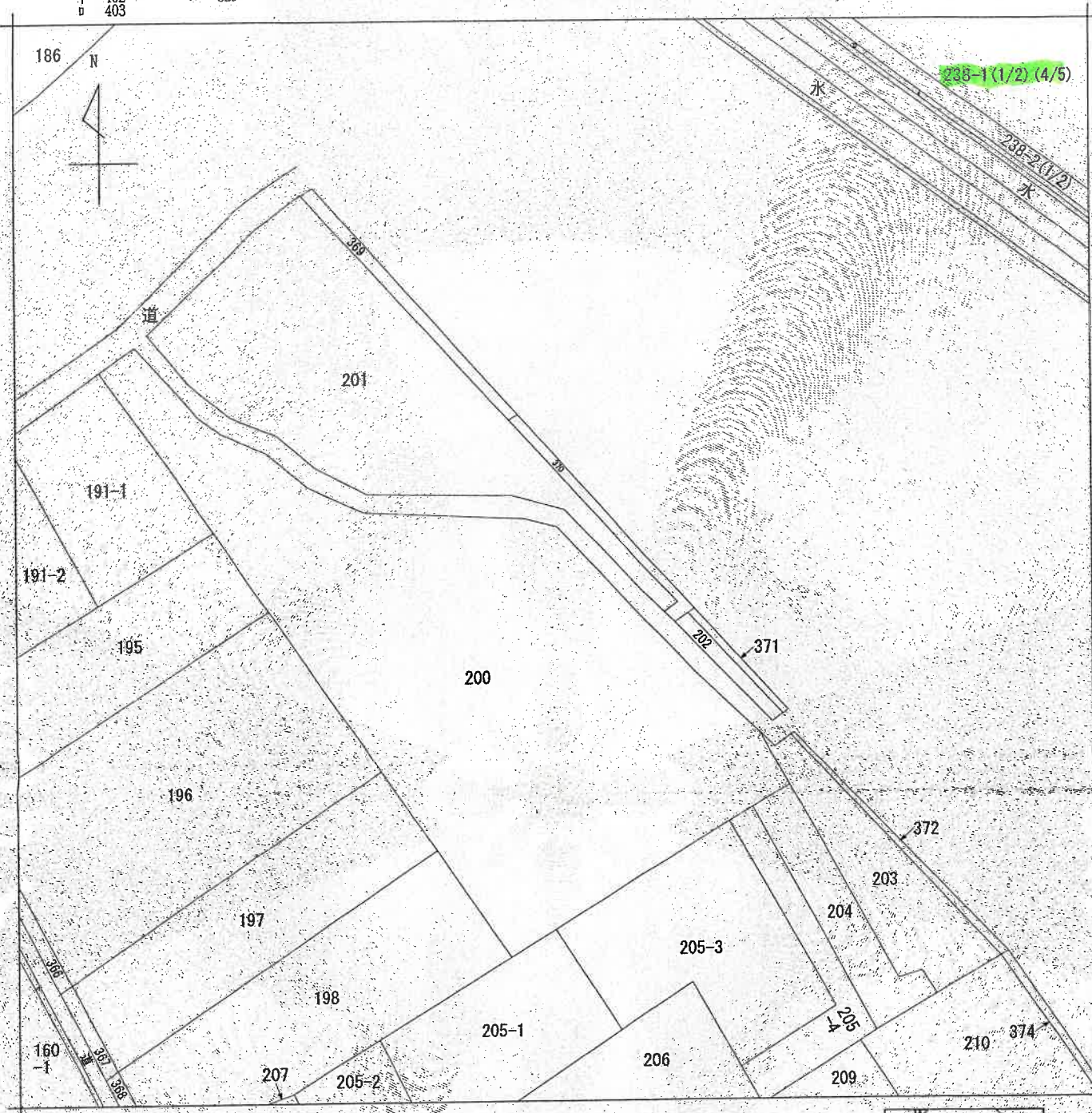
登記官

請求番号：2-1

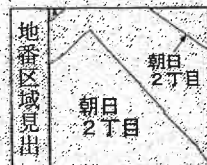
(3/6)

A3判をA4判に縮小

(9枚目)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



朝日2丁目

請求部	所在	北本市朝日二丁目				地番	238番1			
出力尺	1/600	精度分		座標系 番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和56年11月1日				備付年月日 (原図)		補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方法務局鴻巣出張所管轄)

令和6年8月2日

東京法務局新宿出張所

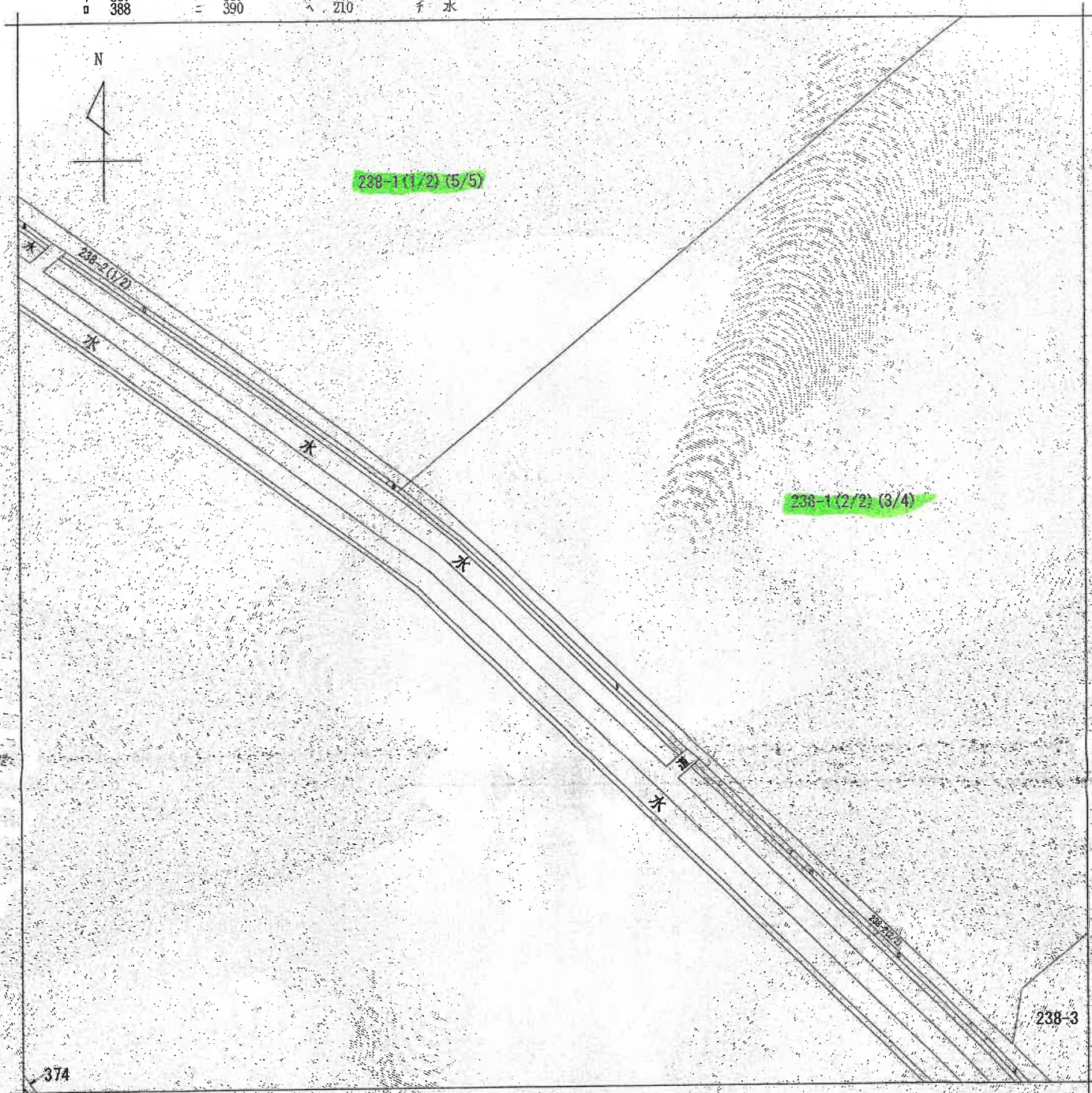
登記官

請求番号：2-1

(4/6)

A3判をA4判に縮小

(10枚目)



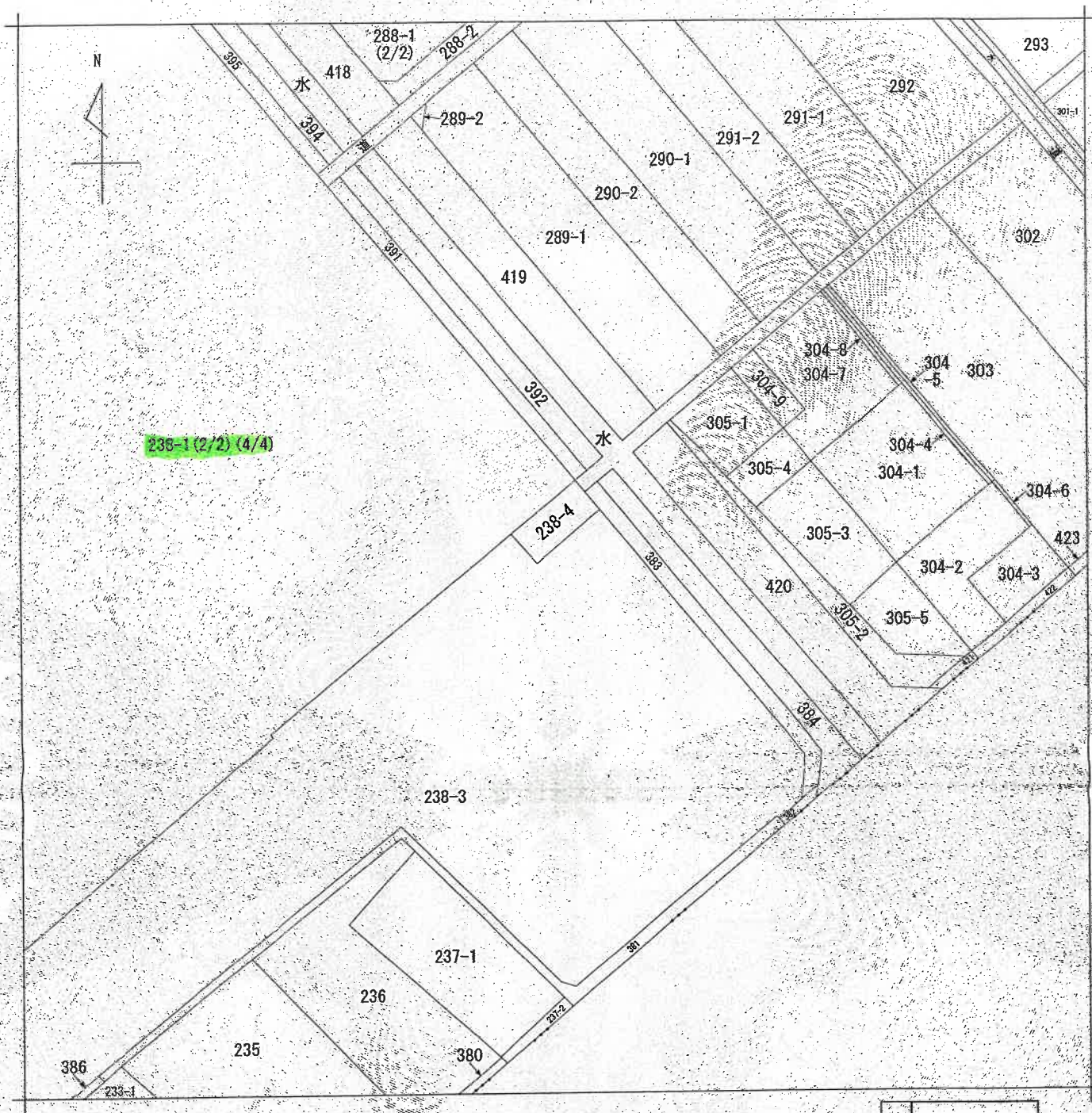
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



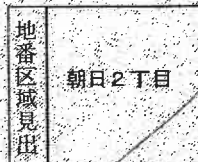
請 求 部	所 在	北本市朝日二丁目				地 番	238番1			
出 力 縮	力 尺	1/600	精 度 区 分	座標系又は記号	分 類	地図に準ずる図面			種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	昭和56年11月1日				備 付 年 月 日 (原図)	補 記 事 項				

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
(さいたま地方法務局鴻巣出張所管轄)
令和6年8月2日
東京法務局新宿出張所
登記官

A3判をA4判に縮小



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	北本市朝日二丁目				地番	238番1	
出力縮	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和56年11月1日			備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方法務局鴻巣出張所管轄)

令和6年8月2日

東京法務局新宿出張所

登記官

請求番号: 2-1

(6/6)

A3判をA4判に縮小

(1/2枚目)

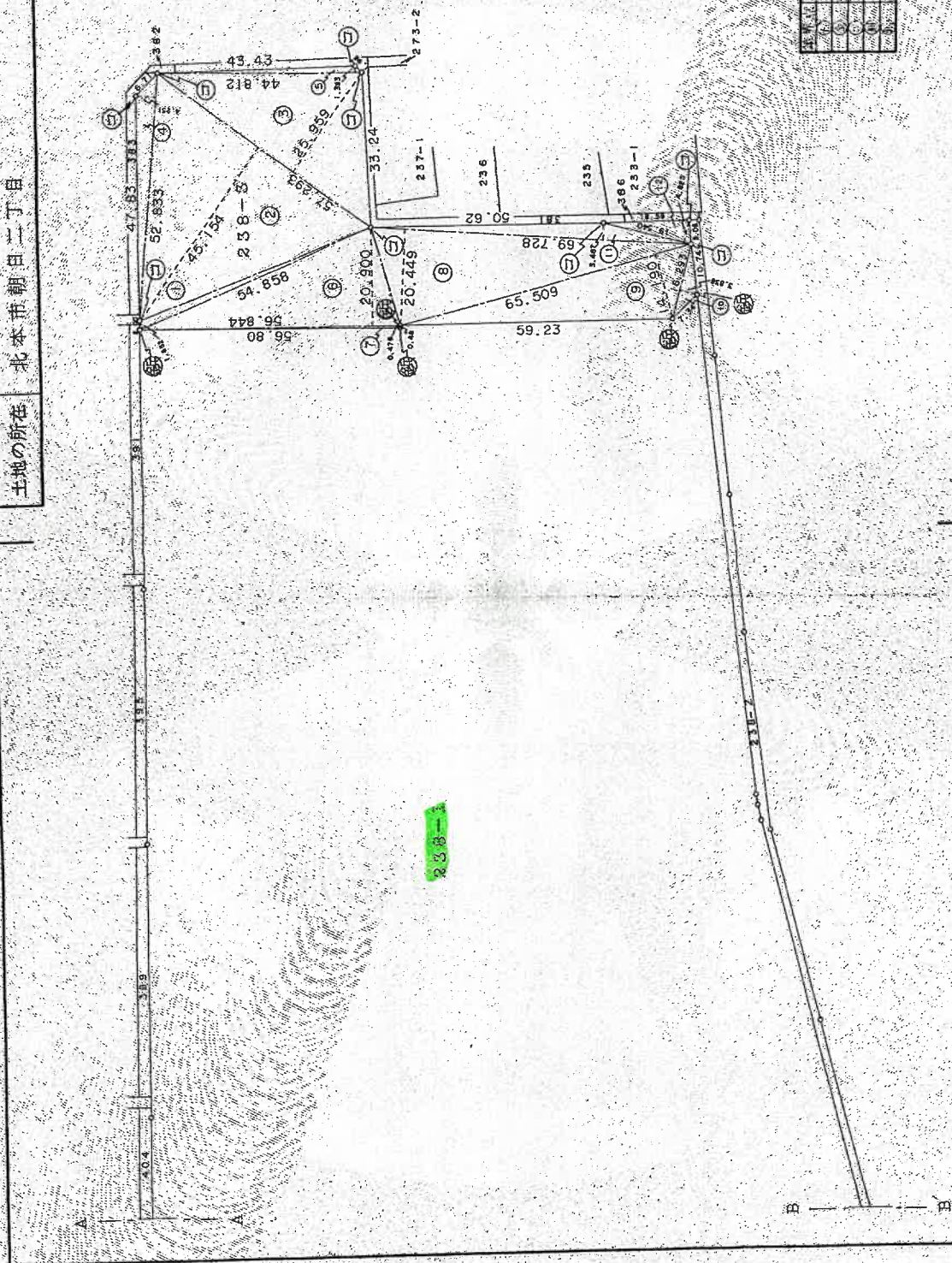
44218

地積測量図

3112175

地 址 238-1, 238-3

土地の所在
北本市朝日二丁目



者製作

(平成 〇 年 〇 月 〇 日作製)

申請人

縮尺 $1/1000$

A3判をA4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方法務局鴻巣出張所管轄)

令和6年8月2日

東京法務局新宿出張所

改訂品目表

(1/3 枚目)

$$\frac{(1/2)}{}$$

請求番号: 2-2

登記年月日、平成4年2月18日

令和6年8月2日

東京法務局新堀出張所

登記簿

(1/4枚目)

これは図面に記録されている内容を確認した書面である。
(さいたま市方法務局新堀出張所管理)

3112176

44.2.18

(2)地積測量図

地番 新 238-1、238-3

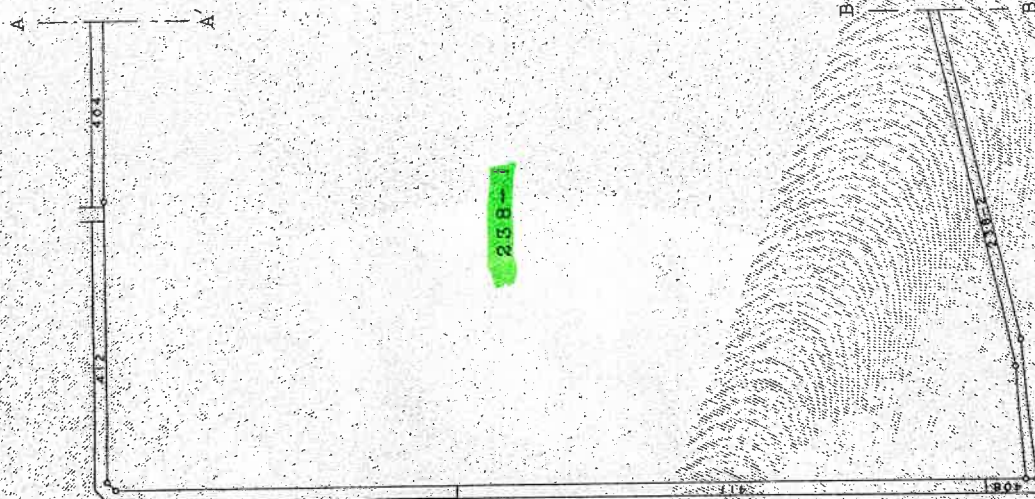
土地の所在 北本市朝日二丁目

二測地積表

地番	①	238-3	地積	面積	倍面積
NO.	1	54.858	1.852	101.597016	
	2	57.293	45.154	2587.008122	
	3	57.293	25.959	1487.269987	
	4	52.833	4.251	224.593083	
	5	44.812	1.383	61.974996	
	6	56.844	20.900	1188.039600	
	7	56.844	0.478	27.171432	
	8	69.728	20.449	1425.867872	
	9	65.509	14.190	929.572710	
	10	16.293	3.836	62.499948	
	11	69.728	3.467	241.746976	
	12	19.540	4.825	94.280500	
			倍面積	8431.621242	
			面積	4215.8106210	
			地積	4215.8106210	
			坪数	1275.282	

地番	②	238-1	地積	面積	倍面積
NO.	1	43895.8271	4215.8106210	39680.0164790	
			地積	39680.01	

A3判をA4判に縮小



作製者

(平成4年2月23日作製)

申請人

縮尺 1/1000

登記年月日：平成4年10月20日

これは図面に記録されている内容を証明した畫面である。
(さいたま地方方法務局鴻巣出張所管轄)

令和6年8月2日 東京法務局新宿出張所

登記會

(15枚目)

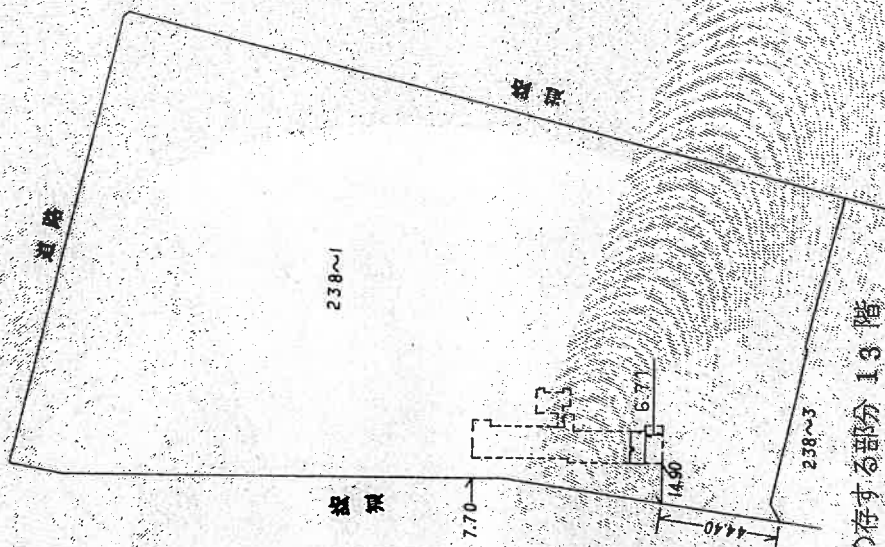
圖號: 2-3

各階平面図

圖面平隨各

家屋番号 朝日2丁目238番 105の1311

建物の所在 北本市朝日2丁目238番地1



建物の存する部分 13 階
建物番号 1311

作者 嬰者

（製作）

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

加倍

2000

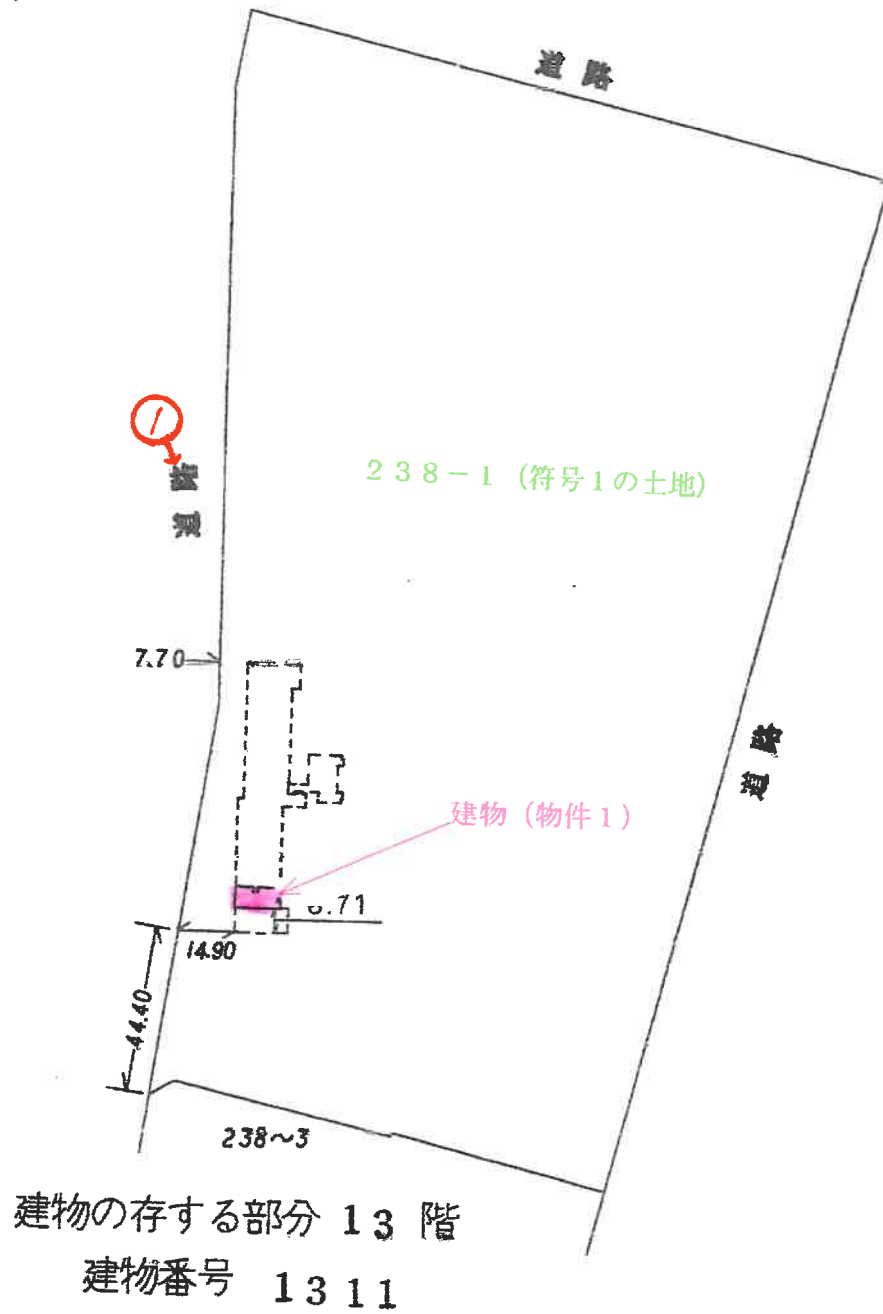
A3判をA4判に縮小

(城) 王士地家園在士金會用(紙)

請求番号: 2-3

土地建物位置関係図

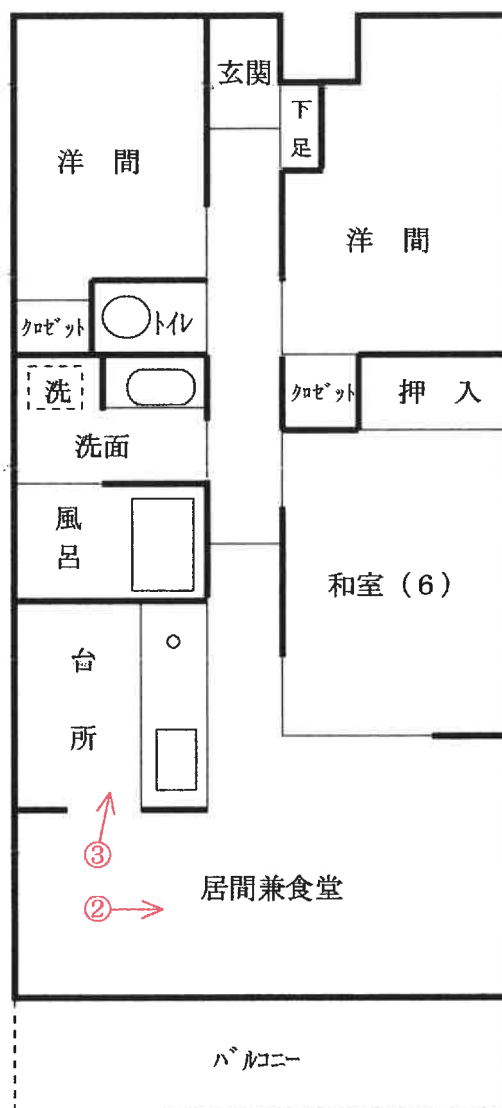
(写真撮影位置図)



○→ = 写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)



○→ = 写真撮影位置・方向



①



②



③

令和 6 年（ケ）第 257 号
令和 6 年 12 月 19 日 現地調査
令和 7 年 1 月 10 日 評 価

さいたま地方裁判所

評 価 書

不動産鑑定士
評価人 清 岡 明

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 北本市朝日二丁目 238番地1

建物の名称 ワコーレ・ロイヤルガーデン・北本E棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 朝日二丁目 238番1の5の1311

建物の名称 1311

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 13階部分 64.16平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 北本市朝日二丁目238番1

地 目 宅地

地 積 39680.01平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 738万4032分の6786



第 1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 10,000円

第 2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、瑕疵担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法 58 条 4 項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1	(一棟の建物の表示) 所 在 等 建 物 の 名 称 (専 有 部 分 の 表 示) 建 物 の 表 示 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的 である土地の表示) 土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		
1	なし		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じである。

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等 宅地(符号1)

位 置 ・ 交 通	J R 高崎線「北本」駅北東方2,230m（直線距離）に位置する。		
付 近 の 状 況	農地が多く残る農家集落地域内の大規模分譲マンション		
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の 個別的な規制を 考慮しない一般 的な規制)	都市計画区分	市街化調整区域	
	用 途 地 域	---	
	建 蔽 率	60%	
	容 積 率	200%	
	防 火 規 制	指定なし	
	その他の規制	都市計画法第34条第12号(既存の集落)	
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	積 状 勢 39,680.01㎡(登記数量) ほぼ整形 氾濫平野、ほぼ平坦 三方路地	
接面道路の状況	北東約14.5m舗装市道にほぼ等高に接面(建築基準法上の道路) 北西約8m舗装市道にほぼ等高に接面(建築基準法上の道路) 南西約5m舗装市道にほぼ等高に接面(建築基準法上の道路)		
土地の利用状況等	本件マンションの敷地		
供 給 処 理 施 設	水 道 ガ ス 下水道	あり あり あり	
	※敷地内までの引込がある場合を「あり」、そうでない場合を「なし」としている。		
特 記 事 項	・平成2年5月28日 開発許可番号020200270号 都市計画法第29条、分譲マンション・店舗7戸、住戸960戸。 ・シャトルバスあり。敷地内バス停より北本駅とを連絡する専用バスが運行されている。		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ワコーレ・ロイヤルガーデン・北本E棟
建物の用途	共同住宅（総戸数168戸）
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成4年7月17日 経過年数：約32年 残存耐用年数：約18年
構造	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺 14階建
仕様	屋根：ルーフィング葺 外壁：タイル貼り その他：特になし
設備等	管理事務所、駐車場、駐輪場、集会室、EV等
建物の品等	使用資材：普通 施工：普通
管理の形態等	施工：普通 管理組合：ワコーレ・ロイヤルガーデン・北本団地管理組合法人 管理会社：ユニオン・シティサービス株式会社 管理形態：委託管理（日勤）
管理の状況	普通
特記事項	・管理事務所・集会所等の共用部分がある。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	階 層 : 13階 主要開口部の方位 : 南西向き中間部屋
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	3 LDK バルコニーあり
仕 様	内 壁 : ビニールクロス等 天 井 : ビニールクロス等 床 : フローリング、畳、クッションフロア等 設 備 : 電気設備、給排水設備、衛生設備、ガス設備等 その他 : 特になし ※アスベストの存否は不明
保守管理の状態	劣る
管 理 費 等	管 理 費 : 19,870円(月額) 修繕積立金(各棟) : 9,210円(月額) 団地修繕積立金 : 230円(月額) 滞 納 額 : あり(令和6年11月30日現在) ※その他の費用等は執行官の現況調査報告書記載のとおり
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・空家の状態である。 ・バルコニーの南側隣室との分離壁が取り払われている。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 建物の価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を次のとおり求めた。

再調達原価(円/㎡) ア	専有面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
288,000	64.16	0.288	5,320,000

※計算表における計算結果である総額(円)については、原則として万円未満を四捨五入とし、総額が万円未満の場合は、千円未満を四捨五入とする(以下同じ)。

ウ. 現価率

経過年数 32年、経済的残存耐用年数 18年、
観察減価率(中古建物の市場性等も考慮) 20%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数18年}}{(\text{経過年数32年} + \text{経済的残存耐用年数18年})} \times (1 - 0.20) = 0.288$$

② 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
29,200	1.01	39,680.01	1.0	6,786/7,384,032	1,080,000

ア. 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地(北本-6)

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$16,700 \text{ 円/㎡} \times \frac{99.7}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{57} \div 29,200 \text{ 円/㎡}$$

◇ 時 点 修 正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正 : なし

◇ 地 域 格 差 : 公示地の所在する地域は対象地域に比し、各条件の格差は次のとおりである。

街路条件:94 交通・接近条件:101 環境条件:60 行政的条件:100 その他条件:100

$$0.94 \times 1.01 \times 0.60 \times 1.00 \times 1.00 \div 0.57$$

イ. 個 別 格 差 : 画地条件等を考慮した。

・3方路+1.0%

エ. 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ. 敷地権割合 : 登記上の敷地権割合による。

2 積算価格(敷地権付建物の価格)

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を次のとおり求めた。

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	価格 補正 ウ	個別 格差 エ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ×エ
5,320,000	1,080,000	0.70	1.10	4,930,000

ウ. 価 格 補 正 : 周辺の売買事例、売り希望事例等を参考に補正した。

エ. 個 別 格 差 : F棟3階中間部屋を標準とし、階層別(13階)・位置別(中間部屋)効用比等を考慮した。

$$\text{階層別比率}(110\%) \times \text{位置別比率}(100\%) \times \text{その他補正}(100\%) = 110\%$$

$$13\text{階}+10.0\%$$

Ⅱ 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は、賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法(Discounted Cash Flow法)による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、さらに競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるもので、必ずしも現行の賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

《DCF法による価格査定表》

3年間の有効純収益現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ
	4年目期末有効純収益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格 ※1 エ $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$	複利現価率 ※2 オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
530,682円 (14.8%)	332,774円	8.4%	3,842,747円	0.796	3,058,827円 (85.2%)	3,590,000円 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$1 \div (1 + 7.9\%)^3 \approx 0.796$$

- ア 3年間の有効純収益現価の合計：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。
- イ 4年目期末有効純収益：保有期間終了後（4年目）の正味純収益である。
- ウ 最終還元利回り：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスク等を考慮して査定した。
- エ 3年目期末復帰価格：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額等を控除した価格である。
- オ 複利現価率：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を
- カ 正味復帰価格現価：保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

両試算価格には開差が生じたが、元本と果実たる賃料の相関関係等を考量すると、この程度の開差はやむを得ない。よって、本件評価では積算価格と収益価格を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり査定し、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

	占有減価修正前の 試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格(円) ア×イ
①積算価格	4,930,000	1.00	4,930,000
②収益価格	—		3,590,000
③調整後の価格(円)	4,800,000		

イ. 占有減価修正：なし

2 評価額の判定

調整後の価格に市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

調整後の 価格(円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の 控除減価(円) オ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ×オ
4,800,000	0.06	0.70	0.05		10,000

イ. 市場性修正：評価額を滞納費等が上回り市場性がないことを考慮した。

ウ. 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ. 滞納管理費等相当額の減価：管理費等の滞納及び通常の売却までの期間を考慮した。

オ. その他の控除減価(敷金等)：なし

第6 参考価格資料

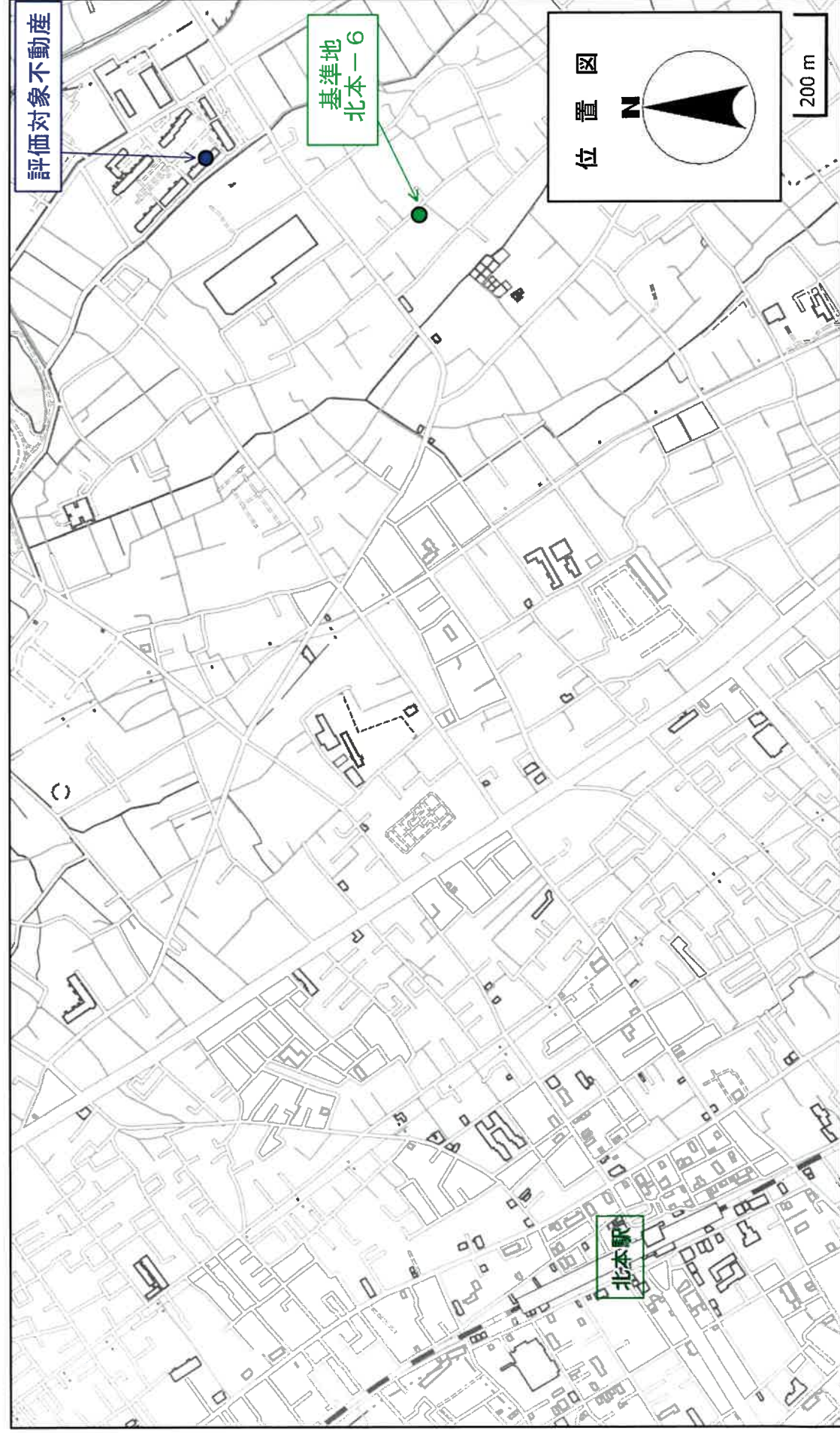
基準地価格	格：(北本-6)
所	在：埼玉県北本市朝日4丁目290番
価	格：16,700円/㎡
位	置：JR高崎線「北本」駅約2600m(道路距離)
価	格
時	点：令和6年7月1日
地	積：1,223㎡
供給処理施設	設：上水道
接面街路	路：北東6.8m市道 南東側道
用途指定	等：市街化調整区域(建ぺい率60%、容積率200%)
地域の概要	要：畑の多い中に農家及び一般住宅が散在する農家集落地域

第7 附属資料

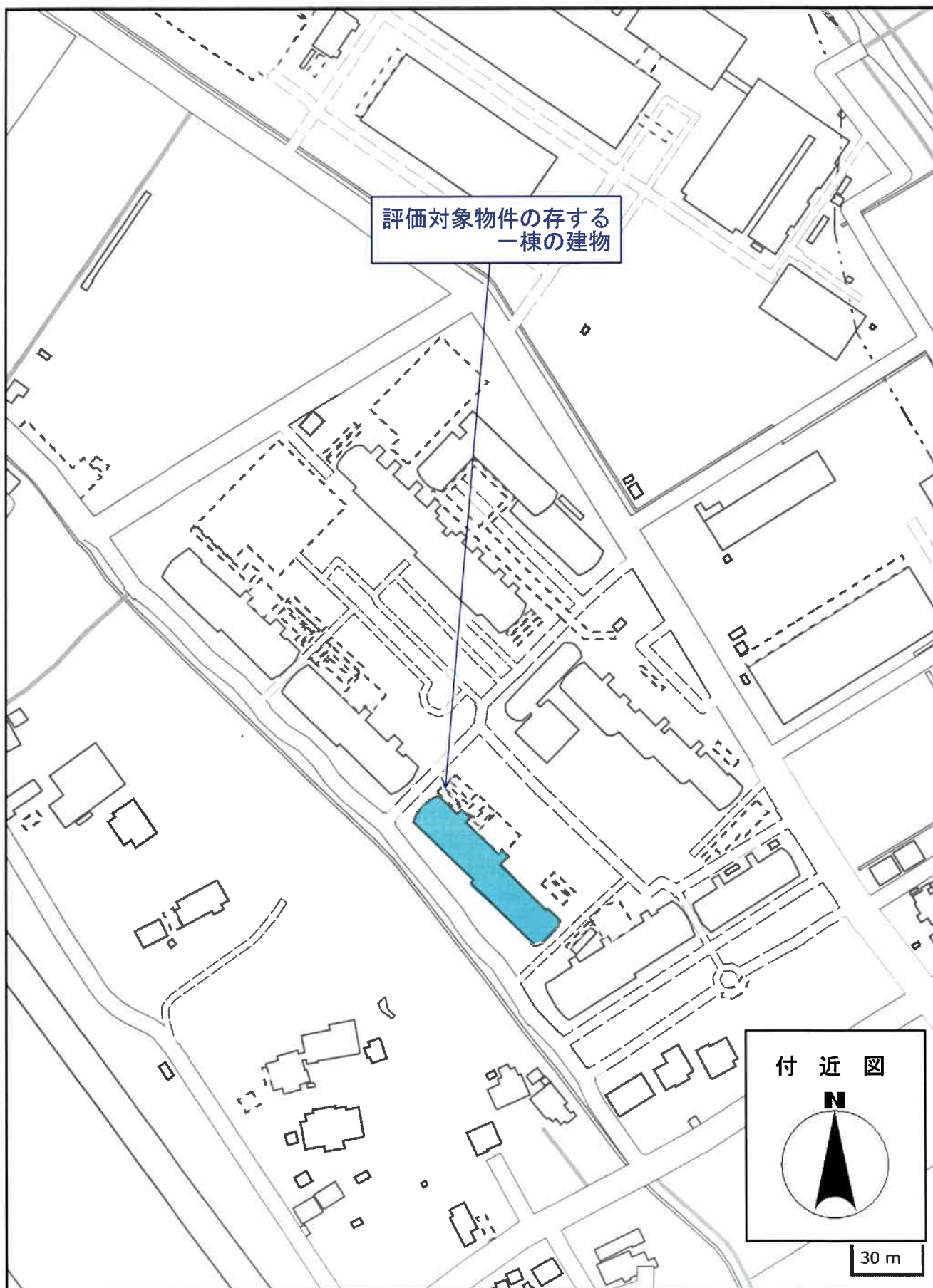
- ① 位置図
- ② 付近図
- ③ 公図写
- ④ 地積測量図
- ⑤ 建物図面・各階平面図
- ⑥ 土地建物位置関係図
- ⑦ 建物間取図

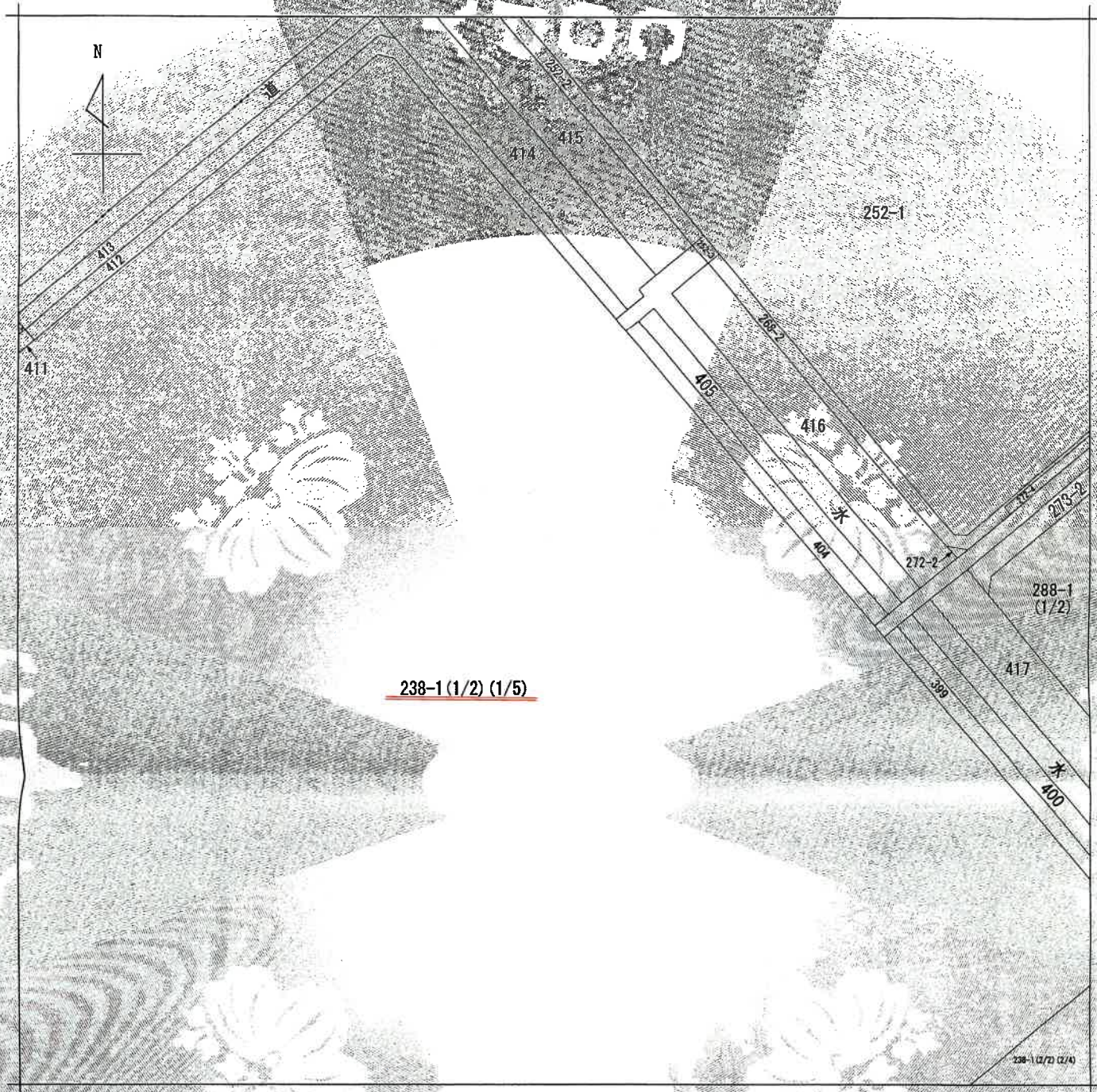
以下余白

地理院地図 Vector



地理院地図 Vector





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出

朝日2丁目

請求 部分	所 在	北本市朝日二丁目				地 番	238番1			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座標系 番号又 は記号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年月日	昭和56年11月1日				備 付 年月日 (原図)		補 記 事 項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

70%縮小コピー (原本サイズA3)

(さいたま地方税務局鴻巣出張所管轄)

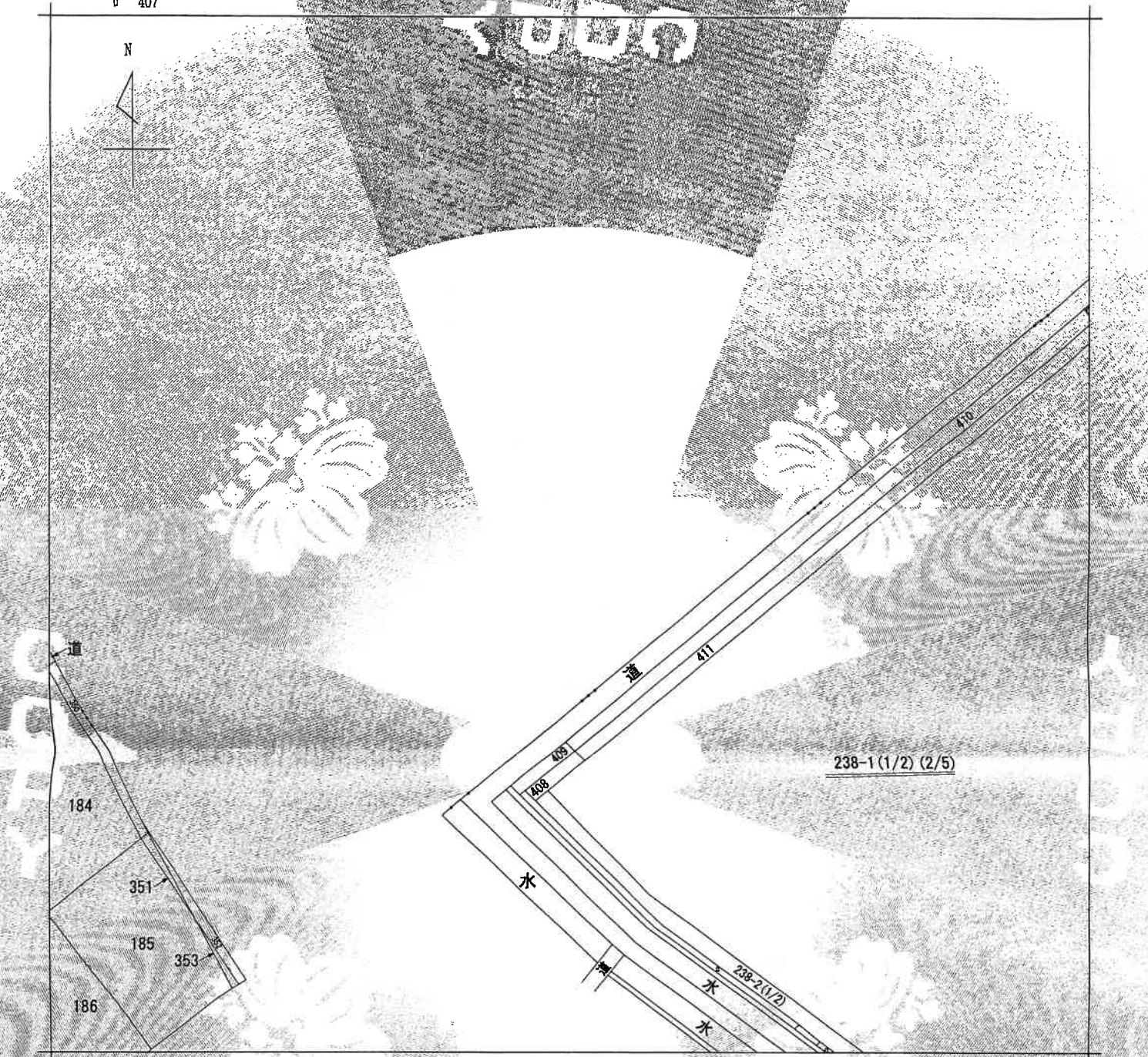
令和6年8月2日

東京法務局新宿出張所

登記官

請求番号: 2-1

(2/6)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請 求 部	所 在	北本市朝日二丁目				地 番	238番1			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	昭和56年11月1日				備 付 年 月 日 (原図)		補 記 事 項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方務局鴻巣出張所管轄)

令和6年8月2日

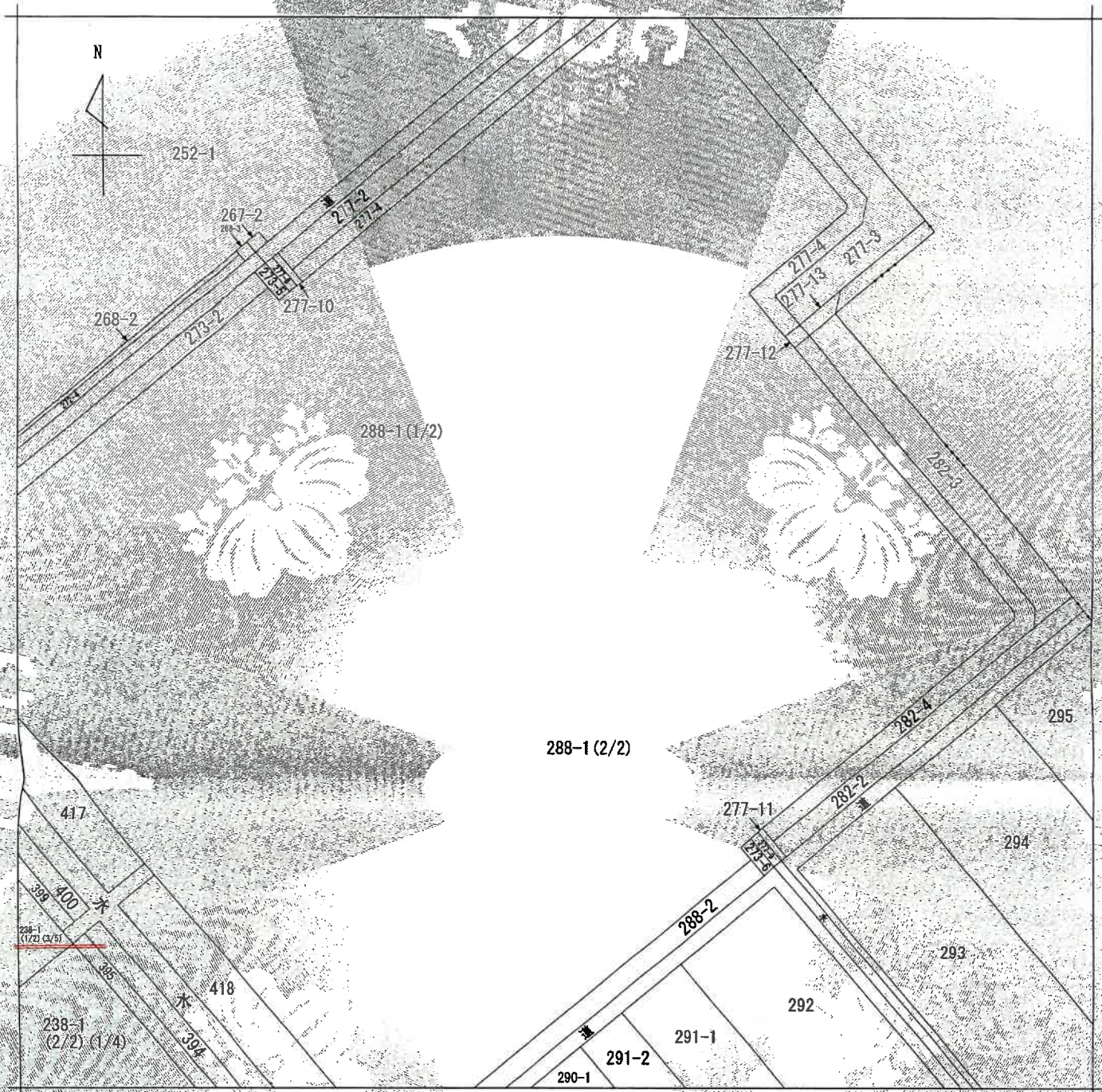
東京法務局新宿出張所

登記官

70%縮小コピー (原本サイズA3)

請求番号: 2-1

(1/6)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出
朝日2丁目

請求部	所在	北本市朝日二丁目				地番	238番1		
出方	箱尺	1/600	精度	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和56年11月1日				備付年月日 (原図)	補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方務局鴻巣出張所管轄)

令和6年8月2日

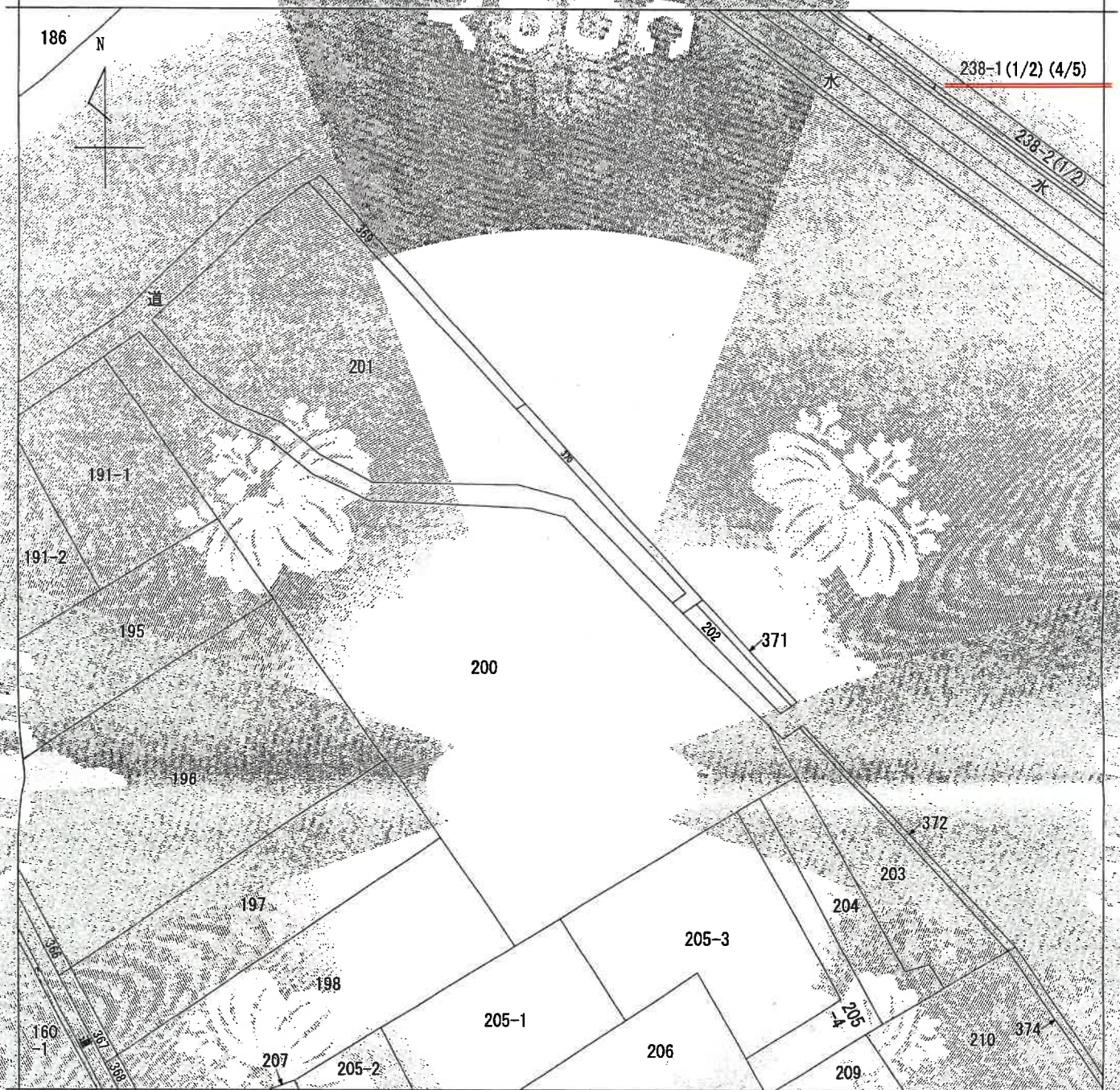
東京法務局新宿出張所

登記官

70%縮小コピー (原サイズA3)

請求番号: 2-1

(3/6)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請 求 部 分	所 在	北本市朝日二丁目				地 番	238番1			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 分 区		座 標 系 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	昭和56年11月1日				備 付 年 月 日 (原図)		補 記 項 事			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方務局鴻巣出張所管轄)

令和6年8月2日

東京法務局新宿出張所

登記官

70%縮小コピー (原本サイズA3)

イ 387
ロ 388

ハ 389
ニ 390

ヘ 402
ホ 210

396
ホ

398
ホ

N

238-1(1/2)(5/5)

238-1(2/2)(3/4)

238-3

374

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出

朝日2丁目

A 朝日2丁目

請求部	所在	北本市朝日二丁目				地番	238番1			
出力縮	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面				種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和56年11月1日			備付年月日(原図)	補記事項					

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方法務局鴻巣出張所管轄)

令和6年8月2日

東京法務局新宿出張所

登記官

70%縮小コピー (原本サイズA3)

請求番号: 2-1

(5/6)

登記年月日：平成4年2月18日

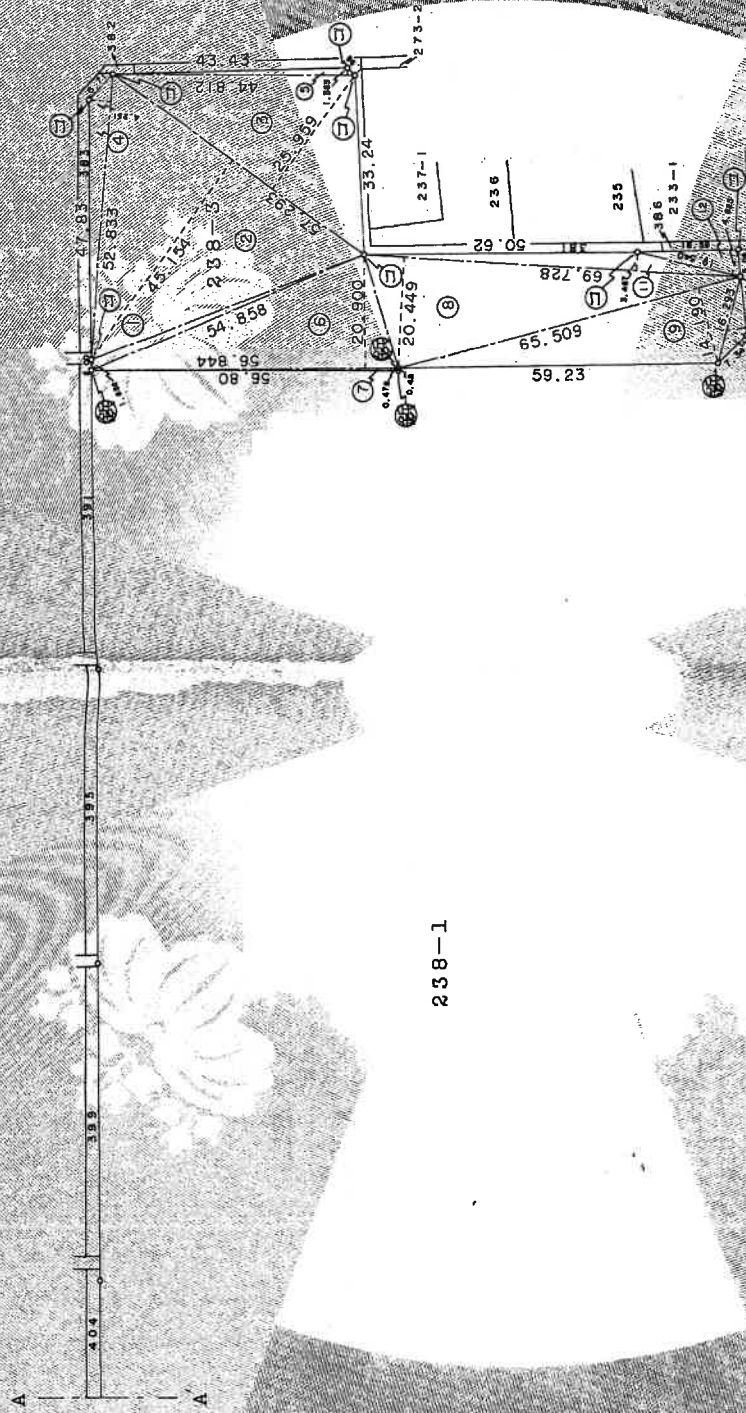
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(さいたま地方方法務局備案出張所管轄)
令和6年8月2日 東京法務局新堀出張所 登記官

地積測量図

地番	238-1、238-3
土地の所在	北本市朝日二丁目

3112175

238-1



境界線	境界線の距離
(1)	北
(2)	東
(3)	南
(4)	西
(5)	北
(6)	東
(7)	南
(8)	西

作製者	東京市 土地家屋調査士
申請人	槍不動産株式会社 代表取締役
縮尺	1/1000

(平成4年2月18日作成)

登記年月日：平成4年10月20日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(さいたま地方支庁農林事務所管轄)
令和6年8月2日 東京法務局新信出産所

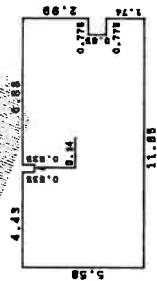
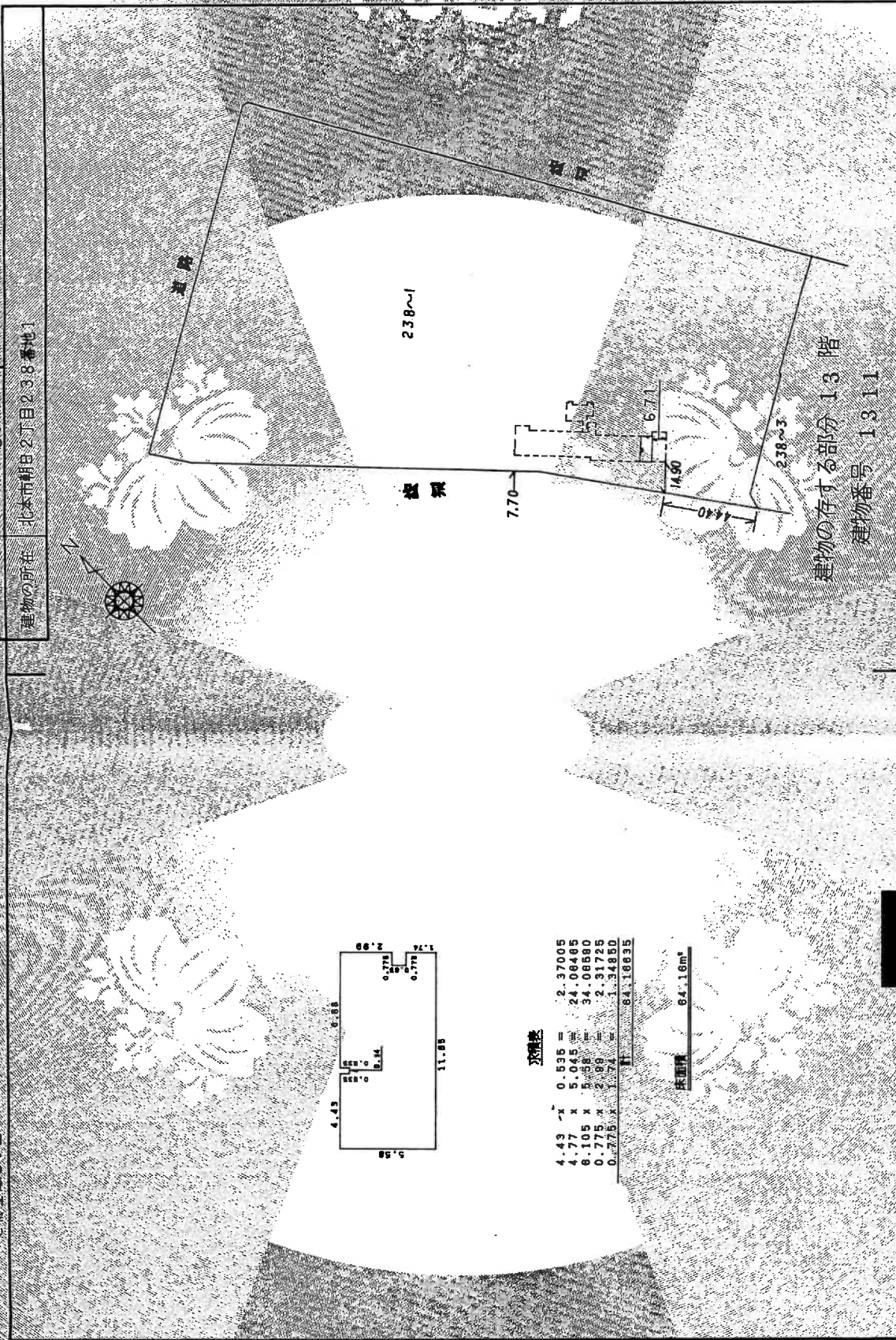
登記官

請求番号：2-3

5212571 各階平面図

建物平面図

家屋番号	北目2丁目238番 の5の1311
建物の所在	北本市朝日2丁目238番地1



求積表

4.43 x	0.535	=	2.37005
4.77 x	5.045	=	24.06465
8.105 x	5.58	=	34.06590
0.775 x	2.89	=	2.31725
0.775 x	1.74	=	1.34850
			84.16635

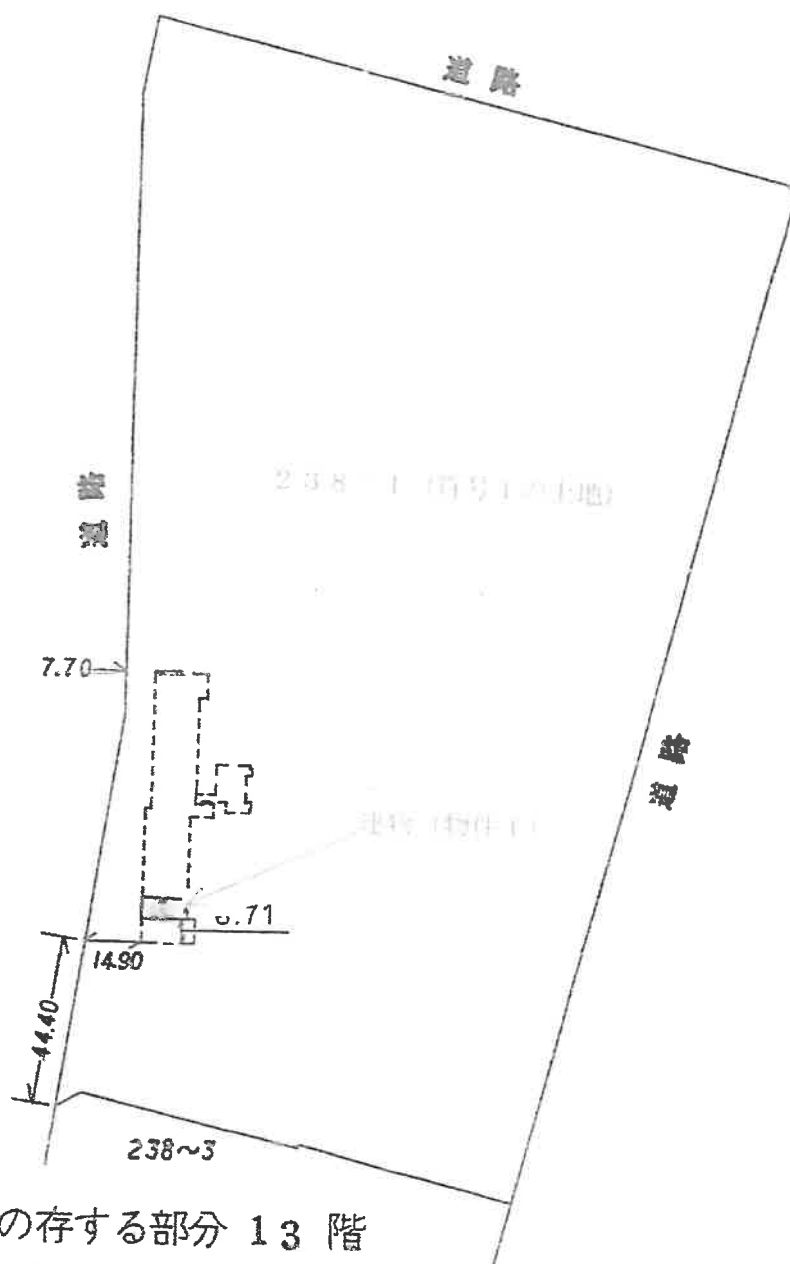
床面積 84.16㎡

製作者	埼玉県 土地調査士 協会の登録番号	縮尺	1/250	申請人	埼玉県 土地調査士 協会の登録番号	縮尺	1/2000
-----	-------------------------	----	-------	-----	-------------------------	----	--------

(埼玉土地家屋調査士会印)

70%縮小コピー (原本サイズA3)

土地建物位置関係図



建物の存する部分 13 階
建物番号 13 11

建 物 間 取 図

